

Informationsblatt zur Erhebung von Straßenbeiträgen

1 Rechtsgrundlagen

Straßenbeiträge werden aufgrund des Hessischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben. Nach § 11 Abs. 1 KAG können die Gemeinden für den Umbau und Ausbau der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen), der über die laufende Unterhaltung und Instandsetzung hinausgeht, Beiträge erheben.

Die Straßenbeitragssatzung (StrBS) der Hochschulstadt Geisenheim regelt u. a. den Kreis der Beitragspflichtigen, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Straßenbeiträge sowie den Zeitpunkt der Fälligkeit.

Die aktuelle Straßenbeitragssatzung ist im Internet einzusehen unter:

<https://www.geisenheim.de/Startseite/Buergerservice/Satzungen/Bau-Wohnung-Verkehr/K208.htm>

2 Wofür sind Straßenbeiträge zu entrichten?

Beitragspflichtig sind alle straßenbaulichen Maßnahmen, die den Um- oder Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Verkehrsanlagen) bewirken.

Die bloße Straßeninstandhaltung, wie beispielsweise das Ausbessern eines Schlaglochs, bleibt für den Grundstückseigentümer beitragsfrei.

3 Wer entscheidet darüber, welche Straße zu welchem Zeitpunkt ausgebaut wird? Welche Einflussnahmemöglichkeiten auf die Planung hat der Grundstückseigentümer?

Die Entscheidung über den Zeitpunkt und den Umfang des Ausbaus obliegt allein der Entscheidungsbefugnis des Magistrats der Hochschulstadt Geisenheim. Eine Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Planungen erfolgt in der Regel im Rahmen einer Anliegerversammlung, zu der vor Baubeginn eingeladen wird.

4 Wann entsteht die sachliche Beitragspflicht?

Die sachliche Beitragspflicht entsteht mit Beendigung der beitragsfähigen Baumaßnahme, das heißt mit dem Eingang der letzten Unternehmerrechnung. Denn erst dann liegen alle relevanten Zahlen vor, um die Beitragsberechnung durchführen zu können.

5 Wer muss Straßenausbaubeiträge zahlen? Wer ist beitragspflichtig?

Der Beitrag ist eine grundstücksbezogene Last. Alle an der Verkehrsanlage direkt anliegenden Grundstücke und gegebenenfalls Grundstücke, die über eine Zuwegung mit der Verkehrsanlage verbunden sind (sogen. Hinterlieger), werden mit Beiträgen belastet. Persönlich beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter des Grundstückes eingetragen ist.

Mehrere Eigentümer eines Grundstückes (z. B. Eheleute, Erbengemeinschaften) haften als Gesamtschuldner. Wohnungs- und Teileigentümer sind entsprechend ihrem Eigentumsanteil beitragspflichtig. Die Eintragungen im Grundbuch sind hierfür maßgeblich.

Hiervon abweichende privatrechtliche Regelungen (z. B. in Kaufverträgen) dürfen von der Hochschulstadt Geisenheim nicht berücksichtigt werden.

6 Wann wird der Straßenausbaubeitrag fällig?

Der Beitrag wird gemäß § 17 StrBS einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

7 Vorausleistung auf den Straßenausbaubeitrag

Nach § 15 StrBS kann die Hochschulstadt Geisenheim ab Beginn der Maßnahme eine Vorausleistung bis zur Höhe des zu erwartenden Straßenbeitrags erheben.

In der Praxis sieht es aktuell so aus, dass nach etwa der Hälfte der veranschlagten Bauzeit - evtl. getrennt nach einzelnen Bauabschnitten - eine Vorausleistung in Höhe von 50% des zu erwartenden Beitrags erhoben wird.

8 Können Eigentümer eines Eckgrundstückes auch für den Ausbau einer Straße zu einem Straßenausbaubeitrag herangezogen werden, die zwar unmittelbar an das Grundstück angrenzt, zu der jedoch keine Zufahrt besteht?

Ja. Hierbei handelt es sich um ein sogenanntes mehrfach erschlossenes Grundstück gem. § 14 StrBS. Grundsätzlich kann der Eigentümer für beitragsfähige Maßnahmen an jeder der an das Grundstück angrenzenden Straßen herangezogen werden. Allein die Tatsache, dass aktuell nur zu einer der Straßen eine Zufahrt bzw. eine Zuwegung besteht, schließt die Beitragspflicht für die andere Straße noch nicht aus. Die Satzung sieht in solchen Fällen die Gewährung einer so genannten Eckgrundstücksermäßigung vor.

9 Wie verteilen sich die beitragsfähigen Kosten auf die Hochschulstadt Geisenheim und die Eigentümer der von der Straße erschlossenen Grundstücke?

In § 3 StrBS in Verbindung mit § 11 Abs. 4 KAG ist hierzu geregelt, dass bei Straßen, die überwiegend

- dem Anliegerverkehr dienen, die Stadt 60%, die Anlieger 40%,
- dem innerörtlichen Durchgangsverkehr dienen, die Stadt 65%, die Anlieger 35%,
- dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, die Stadt 75%, die Anlieger 25%

zu tragen haben.

10 Wie hoch sind die Straßenausbaubeiträge?

Die Höhe der von den Anliegern anteilig zu tragenden Ausbaukosten (= umlagefähiger Aufwand) richtet sich nach dem für die Ausbaumaßnahme tatsächlich entstandenen beitragsfähigen Aufwand und danach, welchem Straßentyp die ausgebaute Anlage zuzuordnen ist (vgl. Ausführungen zu 9). So ist z. B. bei Straßen, die hauptsächlich dem Durchgangsverkehr dienen, der Anteil der Beitragspflichtigen niedriger als bei Straßen, die überwiegend vom Anliegerverkehr genutzt werden. Der andere Teil des beitragsfähigen Aufwandes wird als Abgeltung des öffentlichen Interesses von der Stadt getragen.

Der umlagefähige Aufwand wird auf alle anliegenden Grundstücke nach deren Grundstücksfläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der anliegenden Grundstücke berücksichtigt, d. h. die Grundstücksgröße (Fläche) wird mit einem Nutzungsfaktor multipliziert, der von der Anzahl der auf dem Grundstück zulässigen bzw. vorhandenen Vollgeschosse und der Nutzungsart (z. B. gewerbliche Nutzung) abhängig ist. Die tatsächlichen bzw. zulässigen Grundstücksverhältnisse hinsichtlich Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft usw.) bzw. Maß der Bebauung (Anzahl der Vollgeschosse) wird zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahme (Entstehen der sachlichen Beitragspflicht) festgestellt. Für eine wirksame Beitragserhebung ist ausschließlich die Sach- und Rechtslage in diesem Zeitpunkt maßgeblich.

Die genauen Einzelheiten der Verteilungsregelung ergeben sich aus § 6 StrBS.

11 Ich kann den festgesetzten Straßenausbaubeitrag nicht bis zum Fälligkeitstermin zahlen

Auf Antrag kann eine Zahlung in Raten eingeräumt werden, der Antrag ist vor Fälligkeit des Beitrags schriftlich zu stellen. Höhe und Fälligkeit der Rate werden durch Bescheid bestimmt, es fallen Stundungszinsen an.

12 Hat die Förderung der straßenbaulichen Maßnahme durch das Land oder den Bund Einfluss auf die Höhe des zu zahlenden Straßenausbaubeitrages?

Ob öffentliche Zuschüsse den Beitragsanteil der Anlieger reduzieren, richtet sich nach der Zweckbestimmung des Bewilligungsbescheides. Regelmäßig werden Fördermittel nur zur Deckung des Gemeindeanteils gewährt. Lediglich in Ausnahmefällen sieht ein Förderprogramm die unmittelbare Entlastung der Anlieger vor.

13 Ist es sinnvoll einen Anwalt zur Beschreitung des Rechtsweges im Beitragserhebungsverfahren zu beauftragen?

Prinzipiell ist die Gemeinde im Falle eines eingelegten Widerspruchs gehalten, im Rahmen des so genannten Amtsermittlungs- und Untersuchungsgrundsatzes den Beitragsbescheid auf seine Rechtmäßigkeit erneut zu prüfen. Glaubt sich ein Grundstückseigentümer durch die Beitragsfestsetzung in seinen Rechten verletzt, kann er daher selbst zur Sache vortragen. Jedoch ist es dem Widerspruchsführer unbenommen, sich anwaltlich vertreten zu lassen.

Hingewiesen sei darauf, dass dem Beitragspflichtigen dann jedoch weitere Kosten entstehen, wenn der Widerspruch keinen Erfolg hat. In finanzieller Hinsicht scheint es daher zunächst verlockend, dass sich alle Grundstückseigentümer von einem Anwalt vertreten lassen. Auf der einen Seite - dies schweißt sicherlich die Anliegergrundstücke alle zusammen - gibt es die Auseinandersetzung mit der Stadt. Alle Anlieger möchten möglichst wenig bezahlen. Auf der anderen Seite gibt es aber auch ein potentielles Spannungsfeld der Anlieger untereinander. Denn wenn es dem Anwalt gelingt, bei einer beitragsfähigen Maßnahme nachzuweisen, dass ein bestimmtes Grundstück nicht der Beitragspflicht unterliegt, führt dies zwangsläufig dazu, dass alle anderen beitragspflichtigen Grundstücke einen höheren Beitrag entrichten müssen.

Wenn nun aber der Anwalt alle Anlieger der Straße vertritt, führt die gute Nachricht für den beitragsfreien Anlieger dazu, dass alle anderen Grundstückseigentümer höhere Beiträge entrichten müssen. Dies stellt einen klassischen Interessenkonflikt dar, weshalb es nur in ganz seltenen Ausnahmefällen möglich ist, dass ein Anwalt ohne Interessenkonflikt sämtliche Anlieger einer Straße vertritt.

14 Worüber wird in einer Anliegerversammlung informiert?

Die Hochschulstadt Geisenheim informiert die betroffenen Anlieger regelmäßig vor Beginn einer beitragspflichtigen Ausbaumaßnahme über den Umfang der Maßnahme und die voraussichtlich insgesamt entstehende Kostenbelastung. Dabei wird den Grundstückseigentümern Gelegenheit gegeben, Stellung zu nehmen, Einwände zu äußern, oder Vorschläge einzubringen.

Inwieweit die vorgebrachten Punkte berücksichtigt werden können, wird durch das jeweils beauftragte Planungsbüro geprüft, die abschließende Entscheidung trifft die Hochschulstadt Geisenheim.

Über die individuelle Kostenbelastung des später Beitragspflichtigen kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht konkret informiert werden, weil der Straßenausbaubeitrag nur aufgrund der tatsächlich angefallenen Kosten berechnet werden darf. Diese Kostenermittlung ist erst nach Eingang der letzten Unternehmerrechnung, d. h. nach dem Abschluss der Baumaßnahme möglich.

Es werden allerdings Kostenschätzungen und vorliegende Vergleichszahlen für eine möglichst frühzeitige, allerdings unverbindliche Berechnung des Straßenbeitrags herangezogen.

Wenn Sie hierzu noch Fragen haben, wenden Sie sich an das Stadtbauamt, Winkeler Straße 46:

Tel.: 06722 / 701-167

Tel.: 06722 / 701-159

stadtverwaltung@geisenheim.de